MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tal-11 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 52/2014

Georgia Cini

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Georgia Cini tat-13 ta' Awwissu 2014 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Lulju 2014 dwar PA 662/06 'biex jigu sanzjonati xogholijiet' f'boathouse fid-Dwejra;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

B'applikazzjoni pprezentata fil-31 ta' Jannar 2006, Full Development Permission PA 0662/06, l-appellanti f'sit fid-Dwejra, limiti ta' San Lawrenz, Ghawdex ipproponiet:

"Biex jigu sanzjonati x-xogholijiet."

L-applikazzjoni giet michuda b'rifjut tal-20 ta' Lulju2010 (Red 32) ghar-raguni segwenti:

"The proposed development is not acceptable since the site lies outside the Development Zone and against the provisions of Circular to Architects PA 2/96."

Saret talba ghal reconsideration (Red 34) izda d-decizjoni originali giet ikkonfermata b'rifjut tas-6 ta' Lulju 2011 (Red 44) ghar-raguni segwenti:

"The proposal cannot be considered further unless the following illegal development is first sanctioned or removed and this in terms of regulation 14 of Legal Notice 514 of 2010. The illegal development consists of the boundary wall in franka stone."

Fl-appell tieghu, l-perit Karmenu Borg ghall-appellanti ssottometta kif gej:

"Qed nikteb f'isem is-Sinjura Cini sabiex nappella mid-decizjoni mehuda mill-Kummissjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar dwar l-applikazzjoni bin-numru hawn fuq kwotat. Ir-ragunijiet huma:

1. Ix-xogholijiet mitluba fl-applikazzjoni jikkonformaw mad-Dwejra Action Plan par. 4.2.2.4; liema Action Plan sar jifforma parti mill-Pjan Lokali.

2. Il-proposta kif riveduta hi skond il-Legal Notice 514/2010 ghaliex il-hajt tal-kantun li kien idawwar il-propjeta' tnehha.

3. Fl-ahhar izda mhux l-anqas, il-klijenta dejjem imxiet fuq l-istruzzjonijiet kif moghtija mid-Direttorat u kif spjegat fin-notes to Committee para 3.1, sew fejn jidhol it-terminu taz-zmien biex saret l-applikazzjoni u anke fl-affarijiet l-ohra kollha.

Gentilment nitlob sabiex kemm jien kif ukoll il-klijenta nkunu prezenti meta l-bord jiltaqa' dwar din l-applikazzjoni."

L-Awtorita' fir-rapport taghha irrispondiet hekk:

"Reply of the Malta Environment and Planning Authority

1. Preliminary Plea

(a) The Malta Environment and Planning Authority notes that the proposed development has been refused on the grounds of Regulation 14 of Legal Notice 514 of 2010, in view of illegalities on site.

(b) The illegal development consists of the boundary wall in franka stone.

(c) This application is also subject to an enforcement action as per ECF 925/00.

2. Regulation 14 of Legal Notice 514 of 2010

This regulation clearly states that where illegal development is present on a site, new development on that same site will not be considered further, unless illegalities are sanctioned or removed.

3. Further Comments

(a) The Environment and Planning Review Tribunal may wish to note that photos 1D and 1E in this application file indicate that the boundary wall has been constructed out of franka wall.

(b) It is also to be noted that this same wall is indicated as rubble wall in the proposed plan doc 23A.

(c) Thus, the existing franka boundary wall does not form part of this request for sanctioning and therefore should be removed from the site under this appeal.

4. Scheduling

• The Environment and Planning Review Tribunal may also wish to note that this application seeks sanctioning of development in a scheduled area as per:

Heritage Scheduling

GN 37/2011 (Area of High Landscape Value of Id-Dwejra and environs);

Special Area of Conservation – Level 2 (Natura 2000 Biotopes Map and Dwejra Ecology Survey).

Environmental Protection

LN 41/03 (Bird Sanctuary)

LN 257/03 and GN 223/05 (Special Area of Conservation - International Importance)

• Article 70 (1) and Schedule 6 (2) of Act X of 2010 (Environment and Development Planning Act) clearly state that no development may be regularized in scheduled property.

5. Conclusions

(a) In view of the above, the appeal as presented should be dismissed.

(b) It is to be noted that fresh drawings or a change in proposal description cannot be accepted at appeals stage as the substance of the matter as presented to the Malta Environment and Planning Authority will definitively change and this is not permitted according to the proviso of Schedule 2(2) of Act X of 2010 (Environment and Development Planning Act).

6. Reservations

The Malta Environment and Planning Authority reserves the right to present further written and verbal submissions on the merits, during the course of the appeal, once this preliminary issue is resolved."

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-proposta tal-appellanti hi semplicement 'Biex jigu ssanzjonati x-xogholijiet."

Kif formulata l-proposta hi manifestament insufficjenti, billi t-talba ghandha tghati indikazzjoni cara f'hiex jikkonsistu x-xogholijiet, mertu tal-applikazzjoni.

Li wiehed jipproponi jissanzjona x-xogholijiet minghajr ma jindika, x'inhuma dawn ix-xgholijiet ikun qed jikkontravjeni l-Artikkolu 4(1)(vi), li jirrikjedi "d-dikrizzjoni tal-izvilupp ghandha tkun cara u dettaljata". Il-proposta kif formulata hi nieqsa minn l-icken element ta' dettal.

Mill-banda l-ohra , ghalkemm ma giex specifikat f'hiex jikkonsistu dawn ix-xogholjiet, l-proposta tammonta ghall-ammissjoni da parti tal-applikanti, li saru xi xogholjiet bla permess, li b'din l-applikazzjoni qed tittenta tissana.

Mill-file tal-applikazzjoni irrizulta li l-proposta kienet talba ghal sanzjonar tal-estensjoni fuq ir-retro ta' boathouse antika fil-Qawra, id-Dwejra. L-Estensjoni, ghandha footprint ta' 20m² . Il-proposta tinkludi ssanzjonar ta' boundary wall gholi tlett filati, prezentement tal-franka, u li kellu jigi sostitwit b'wiehed tas-sejjiegh.

Jigi rilevat li r-ritratti annessi mal-applikazzjoni (Red 1E u Red 1D) juru hajt tal-franka gholi tlett filati, mentri l-pjanta Red 33A turi hajt tas-sejjieh.

Il-perit tal-appellant, b'nota tat-8 ta' Gunju 2011, ipprezentata fl-1 ta' Marzu 202, iddikjara li 'l-hajt tal-kantun li hemm oggezzjonighalih tnehha. Dan jidher car mir-ritratti annessi. L-Awtorita' ikkonstestat dan l-istat ta' fatt u pprezentat ritratt Dok TD2 fl-1 ta' Marzu 2012, li juri li fuq is-sit hemm il-pedamenti.

Fi kwalunkwe kaz li applikazzjoni hi talba biex jigu sanzjonati x-xogholjiet li saru, mhux dawk li ghad iridu jsiru. L-applikazzjoni kif formolata ghalhekk hi accettabbli in kwantu tirreferi ghal hajt tal-franka; izda ma tistax tirreferi ghal hajt tas-sejjieh propost, li bhala tali ma jistax jigi sanzjonat.

Irrizulta li s-sit hu wiehed sensittiv u gie skedat bl-Avviz tal-Gvern 37/2011 (Area of High Landscape Value of id-Dwejra and Environs);

Special Area of Conservation - Level 2 (natura 2000 Biotopres Map and Dwejra Ecology Survey).

Is-sit igawdi in oltre minn Environmental Protection bis-shaha tal-Avvizi Legali 41/03 (Bird Sanctuary); 257/03 u l-Avviz tal-Gvern 225/04 (Special Area of Conservation – International Importance).

L-Awtorita' fir-risposta taghha, ghamlet referenza ghall-Artikolu 70 u Skeda 6 annessa mal-Att X ta l-2010 Kap. 504, li jghid li l-ebda zvilupp illegali fi propjeta skedata ma jista' jigi regolarizzat.

Dan it-Tribunal kellu l-opportunita' jittratta diversi appelli fejn giet sollevata din l-eccezzjoni; fosthom l-Appell fl-ismijiet 'Carmelo Psaila vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar' Appell numru 624/11, deciz fit-30 ta' Jannar 2014.

F'dawn il-kazijiet invarjabilment jinhtieg li jsiru zewg konsiderazzjonijiet cjoe (1) liema hi l-ligi applikabbli, jekk hijiex meta saret l-applikazzjoni, jew dik in vigour meta tigi determinata l-applikazzjoni; u (2) jekk il-ligi tipprovdix b'xi dispozizzjoni transitorja dwar meta ghandu japplika l-imsemmi Artikolu 70 u skeda 6 annessa mal-Att X ta' l-2010 Kap. 504.

Dwar dan fis-sentenza citata supra intqal hekk:

“Dwar liema ligi hi applikabbli, cioe’ jekk hix dik ta’ meta saret l-applikazzjoni jew dik meta tigi finalment deciza l-applikazzjoni, l-Awtorita’ ghamlet referenza ghal zewg decizjonijiet tal-Qorti tal-Appell li stabbilew il-principju li l-ligi applikabbli hi dik vigenti meta tigi deciza l-applikazzjoni.

Dan gie stabbilit b’sentenza fl-ismijiet ‘Angelo Farrugia vs Chairman tal-Awtorita’ tal-Ippjanar’ deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta’ April 1996 u dik f’ismijiet ‘Emanuel Mifsud vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp’ deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta’ Mejju 1996. Dan gie kkonfermat b’sentenzi aktar ricenti tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fosthom ‘Stella Buttigieg vs Joseph Cordina vs MEPA deciza fid-29 ta’ Jannar 2009 RCP A.I.C. li ccitat sentenza precedenti tal-istess Qorti fl-ismijiet ‘Philip Micallef vs MEPA deciza fis-26 ta’ April 2007 fejn intqal is-segwenti :-

"Illi fil-fatt huwa principju legali kkonfermat guridizzjarjament li l-istess Bord u l-Awtorita’ huma tenuti li japplikaw l-ligi li tezisti waqt li tkun qed tigi determinata l-applikazzjoni u dan s’intendi japplika ukoll meta l-kas ikun quddiem il-Bord".”

Fil-kas in ezami rrizulta li l-art giet skedata fl-2003 – Avviz Legali 41/03 bl-Avviz tal-Gvern 37/2011.

“L-Artikolu 70(1) tal-Kap. 504 jitratta dwar ‘Supplimentary Provisions regarding permissions and licences. Minn dan l-Artiklu huma eskluzi pero’ l-kazijiet elenkati fis-sitt Skeda annessa mal-Att – fosthom dik numru 2 – applikazzjoni biex jigi regolarizzat zvilupp fi propjeta’ skedata.”

L-applikazzjoni prezenti qed titlob li jigu sanzjonati xogholijiet f’area li llum hi skedata.

“Skond dan l-Artikolu ghalhekk il-proposta prezenti ma tistax tigi awtorizzata.

L-Artikolu 97 (1) tal-Kap. 504 jawtorizza lill-Ministru li jistabilixxi data permezz ta’ avviz fil-gazzetta tal-Gvern meta jigu revokati l-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp Kap. 356 u l-Att dwar il-Harsien tal-Ambjent, Kap. 435.

Dawn id-dati gew stabiliti bl-Avviz Legali 512 tal-2010 u l-Avviz Legali 513 tal-2010 rispettivament.

Bl-Avviz Legali 511 tal-2010 – Avviz ta' Bidu fis-sehh, giet stabbilita d-data tal-31 ta' Dicembru 2010 bhala d-data meta d-disposizzjoni ta' diversi Artikoli tal-Kap. 504 fosthom l-Artikolu 70 u s-sitt Skeda, dahlu fis-sehh.

L-Artikoli 14 u 15 tal-Kap. 356 li jirreferu ghall-komposizzjoni u funzjonijiet tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ma gewx revokati bl-Avviz Legali 512 tal-2001 billi skond l-Avviz Legali 27 tal-2011 –Planning Appeals Board and Environment and Planning Review Tribunal (Transitory Provisions) Regulations 2011 dawk l-appelli li kienu gew differiti ghas-sentenza qabel il-31 ta' Dicembru 2010, kellhom jigu decizi mill-Bord tal-Appell tal-Ippjanar, cioe' skond il-Kap. 356 u mhux mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjnet u l-Ippjananr skond il-Kap. 504. Skond l-istess Avviz Legali, l-appelli l-ohra kollha kellhom jigu decizi minn dan it-Tribunal."

B'verbal registrat fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2011, l-Perit tal-appellanti nghata l-fakolta li jipprezenta nota responsiva, ghar-rapport tal-Awtorita' li ssollevat l-eccezzjoni fit-termini tal-Artikolu 70 u Skeda 6 annessa mal-Att X ta' l-2010; izda l-appellant baqghet ma pprezentat l-ebda nota responsiva ghar-rapport ta' l-Awtorita'.

It-Tribunal, ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-Appell billi jichad l-istess, jikkonferma r-rifjut tas-6 ta' Lulju 2011 ghall-applikazzjoni PA 0662/06, u jilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita' li l-proposta ta' sanzjonar ta' zvilupp illegali f'area skedata, hi in kontravenzjoni tal-Artikolu 70 u s-Sitt Skeda annessa mal-Att X ta' l-2010, Kap. 504.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tal-applikazzjoni u rikonsiderazzjoni huma nulli u monki ghax mhux motivati skond il-ligi u s-sentenza tat-Tribunal hi nulla ghax ma titrattax il-mertu tal-kaz u l-motivazzjoni hi bazata fuq kazistika irrelevanti ghal kaz;

2. Ma setghux jitqajmu eccezzjonijiet preliminari fir-risposta tal-appell quddiem it-Tribunal f'dak l-istadju u tali eccezzjoni dwar l-iskedar introduciet element novattiv fejn il-ligi ma taghti ebda provediment dwar retroattivita. L-artikolu 70 u s-Sitt Skeda ma jistghux jaffettwaw il-kaz odjern;

3. Ir-regola 14 tal-Avviz Legali 514 tal-2010 ma japplikax ghal kaz u in ogni kaz l-appellanta ottemperat ruhha mar-regola.

It-tieni aggravju

Jigi rilevat qabel xejn li ma tqajmet ebda oggezzjoni jew kummenti mill-appellant fl-istadju quddiem it-Tribunal meta saret l-eccezzjoni tal-iskedar ai termini tal-artikolu 70 u Skeda 6 tal-Kap. 504.

Il-Qorti tqis dan l-aggravju bhala mhux fondat fil-ligi. Fl-ewwel lok hu pacifiku fil-gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti kif preseduta o meno u anki meta appelli kienu jinstemghu mill-Qorti tal-Appell Superjuri, illi japplikaw il-ligijiet, pjanijiet u policies ezistenti fil-mument tad-decizjoni finali. Dan ghaliex fl-ewwel lok talba ghal zvilupp jew sanzjoni ma hi xejn ghajr talba jew xewqa li wiehed jizviluppa l-art tieghu pero tenut kont tal-ligijiet, pjanijiet u policies ezistenti fil-mument li tittiehed decizjoni finali peress illi tali ligijiet huma ta' natura fluttwanti u jirrispekkjaw il-bzonnijiet strutturali u ambjentali tal-pajjiz fl-interess generali tas-socjeta kollha fi zmien partikolari skond kif jirrikjedu c-cirkostanzi. L-applikant ghalhekk ma jakkwista ebda dritt meta jressaq applikazzjoni ghal zivlupp izda xewqa jew ghazla li tiddependi mill-ligijiet li jistghu jkunu ezistenti meta finalment tittiehed id-decizjoni. Ma hemm ebda pregudizzju arrekat lil applikant jekk jargumenta li ma ghandux certezza meta issir applikazzjoni jew li l-aspettativa tieghu tista' tigi mxejna bi dhul ta' ligjijiet jew policies ohra. Fl-ewwel lok il-ligi tal-ippjanar hi sui generis u intiza biex isir l-ahjar uzu ta' zvilupp fl-interess generali tas-socjeta f'mumenti partikolari li ghandu jipprevali fuq l-interess unitarju. In oltre kif bidla fi pjan jew policy tista' teffettwa negattivament applikant, bl-istess mod tista' tibbenefikah biex jakkwista dak u anki aktar milli ried jekk ikun hemm possibilita ta' zieda ta' zvilupp. Hu importanti li jkun hemm uniformita ta' applikazzjoni tal-ligijiet ta' ippjanar ta' pajjiz fil-mument li tinghata d-decizjoni, u ghalhekk din mhix kwistjoni aktar ta' retroattivita ta' ligijiet peress illi l-ligi applikabbli hi dik fil-mument tad-decizjoni (ara f'dan is-sens u f'aktar dettall is-sentenza **Angolina Buttigieg vs l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**

senjatament dak li qalet il-Qorti fir-rigward tal-ewwel u t-tieni aggravji f'dik il-kawza u qed taghmilhom taghha anki f'dan l-appell).

Maghdud dan, il-fatt li r-raguni unika ta' rifjut tal-applikazzjoni mit-Tribunal ibbazata fuq l-eccezzjoni illi ebda sanzjoni ma tista' issir fuq art skedata, li giet maghmula fil-mori tal-appell, ma hix irregolari, anzi hi obbligatorja u mandatorja li titqajjem mill-istess Tribunal billi tali artikolu hu minnu innifsu ta' ordni pubbliku. Kien ikun differenti l-kaz li kieku l-appellant gie rinfaccjat bid-decizjoni bla mal-kwistjoni tkun tqajmet fil-mori ghax b'hekk l-appellant ma jkunx inghata d-dritt li jirrispondi. Dan ma sehhx f'dan il-kaz u anqas tqajmet kwistjoni simili mill-appellant quddiem it-Tribunal. Anzi jidher palesi illi l-appellant ma oggezzjonax li tqajmet il-kwistjoni izda issottometta biss illi l-Awtorita ma kinitx ser tinforza dan l-artikolu tal-ligi ghal zvilupppi li dwarhom saret applikazzjoni qabel l-1 ta' Jannar 2011. Dan l-argument ma fih ebda sahha ghaliex dak li jidher li gie rappurtat fil-media, kif sottomess, ma jikkostitwix ebda ligi jew emenda fil-ligi li tista' issir biss b'emenda appozita. Anki jekk saret xi cirkolari interna jew direttiva ta' ufficjal gholi fil-MEPA dwar kif kellha tigi interpretata l-ligi, din tikkostitwixxi biss opinjoni moghtija mill-Awtorita lil membri tal-Awtorita u bl-ebda mod ma tista' torbot lit-Tribunal jew il-Qorti li huma marbuta kif del resto hi marbuta l-Awtorita li tapplika l-ligijiet kif maghmula u jekk issiru eccezzjonijiet mill-Awtorita dawn ma jistghux ibiddlu l-portata tal-ligi ghalkemm jistghu jikkrejaw sitwazzjonijiet ta' ingustizzja bejn applikanti jekk jigu trattati b'mod differenti. Dan pero mhux l-iskop ta' dan l-appell. Ghalhekk kienet korretta l-konkluzjoni tat-Tribunal fuq din il-kwistjoni.

Hu pacifiku ghalhekk illi l-appellant bl-ebda mod ma qieghed joggezzjona jew jichad li l-izvilupp li qed jitlob sanzjoni tieghu ma hux skedat jew li ghalih ma japplikax l-artikolu 70 abbinat mas-Sitt Skeda tal-Kap. 504. Kwindi hi l-fehma tal-Qorti li ladarba t-talba kienet ghal sanzjonar (li jikkomporta illegalita), liema sanzjonar kien gie rifjutat mill-Awtorita fuq ragunijiet ta' ippjanar qabel tressqet l-eccezzjoni tal-artikolu 70 fil-mori tal-appell, u f'art skedata, sanzjonar ma jistax isehh, u dan l-izvilupp ma jaqax taht wiehed mill-eccezzjonijiet kontra l-applikazzjoni tal-artikolu 70 u s-Sitt Skeda tal-Kap. 504, it-Tribunal kellu b'mod mandatorju jakkolji l-eccezzjoni.

Kwindi dan l-aggravju qed jigi michud.

L-ewwel u t-tielet aggravji

Dawn l-aggravji huma ghal kollox irrelevanti fil-parametri tad-decizjoni korretta li ha t-Tribunal. Kull konsiderazzjoni li setghet saret mit-Tribunal dwar il-fatti tal-kaz, jibqa' l-fatt indiskuss u indisputat illi d-decizjoni tat-Tribunal kienet imsejsa esklussivament fuq l-iskedar tas-sit, fatt mhux disputat mill-appellant u l-fatt li ebda sanzjonar, cioe dak mitlub, ma jista' jsir skond il-ligi tal-ippjanar artikolu 70 u Sked 6 tal-Kap. 504. Darba stabbilit dan, it-Tribunal seta' ma indirizza ebda kwistjoni ohra u anki jekk dan sar ma jbiddel xejn mil-konkluzzjoni raggunta li darba l-ligi tipprojbixxi kull forma ta' sanzjonar f'sit skedat, il-kwistjoni tieqaf hemm u xejn izjed. Kull konsiderazzjoni ohra, hi x'inhi huma irrilevanti ghall-vertenza u l-konkluzzjoni raggunta.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Georgia Cini u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Lulju 2014, bl-ispejjez kontra l-appellanta.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------